

# ARES J-REIT REPORT

Vol.42 May 2013

ARES 一般社団法人 不動産証券化協会

J-REIT.jp

http://j-reit.jp

—CONTENTS—

1 Market News 6 資産売買事例 7 決算発表

8 マーケット指標 11 投資口売買状況 12 AJPI 13 上場 J-REIT 一覧

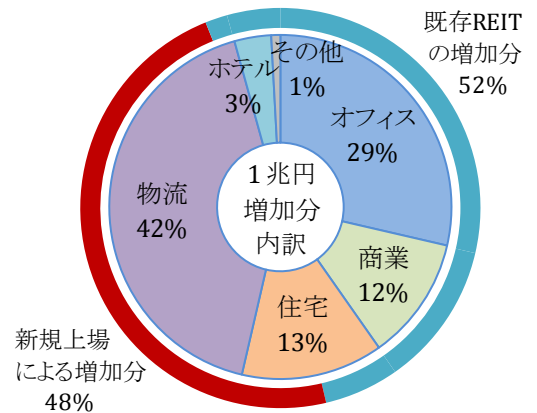
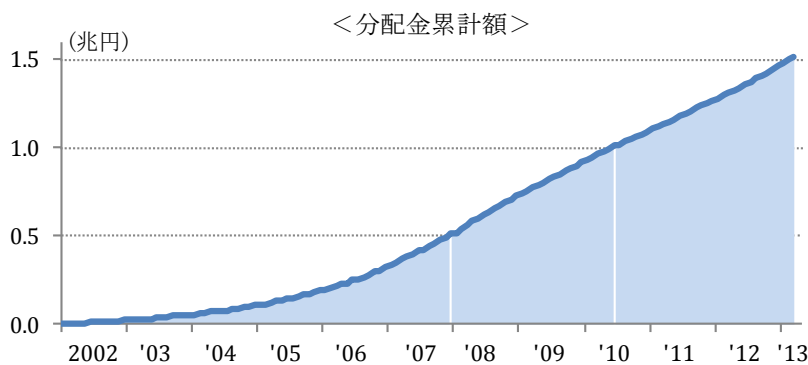
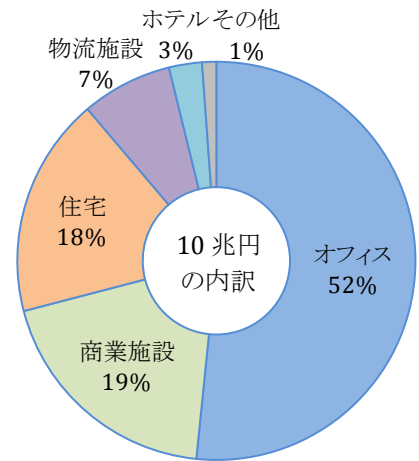
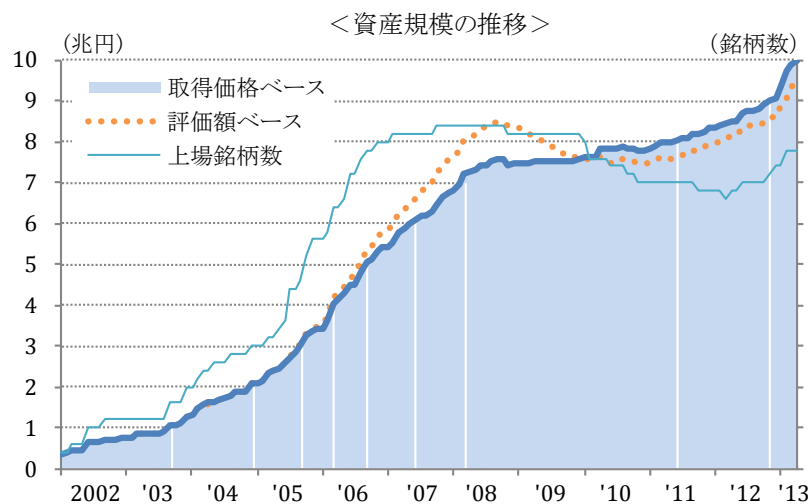
主要指標 (2013年4月末時点)

東証REIT指数 (配当なし)	(前月末比)	用途別指数 (オフィス)	(前月末比)	時価総額 (39銘柄)	7兆947億円				
(配当込み)	1,599.42 (-2.6%)	(住宅)	1,674.37 (-1.0%)	投資口売買代金	※東証速報値				
平均予想分配金利回り	2,594.82 (-2.5%)	(商業・物流等)	1,928.72 (-7.1%)	(4月月間)	11,886億円				
	3.3%		1,940.81 (-3.6%)	(1日平均)	566億円				
期間投資収益率 (トータルリターン)			資産売買 (4月発表分)	資金調達額 (4月発表分、借入金等除く)					
	1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	2年	取得	譲渡	新投資口発行 (増資)	投資法人債発行
REIT	-2.5%	+30.2%	+55.1%	+72.8%	+65.0%	32物件	2物件	JHR、SSI、SPI	ADR
TOPIX	+12.6%	+25.1%	+58.6%	+48.1%	+43.1%	945億円	30億円	379億円(予定)	30億円

## J-REITの資産規模 10兆円に到達 / 分配金累計額は1兆5千億円に

J-REITの資産規模(保有不動産の取得価格合計)が4月、10兆円に到達した。2001年9月の初上場から11年8ヶ月での大台達成となった。1兆円の増加に要した期間は過去最短の5ヶ月と、市場拡大のペースが再加速している。この間3件の新規上場により4,600億円余りが増加したほか、既存REITの物件取得も活発だった。4月末時点のJ-REIT保有物件は2,253棟、総賃貸可能面積2千万㎡、取得価格の総額10兆68億円(直近の鑑定評価額ベースでは9兆6千億円余り)となっている。

また、市場創設来の分配金累計額は、5月に発表される13年3月期決算をもって1兆5千億円に到達する(注1)。



(注1) 2013年2月期決算までの累計額1兆4,996億円に3月期決算の分配金(4月末現在の予想分配金総額183億円)が加わることで1兆5千億円に到達する。なお、配当見合いの合併交付金は含み、利益超過分配金は含まない。

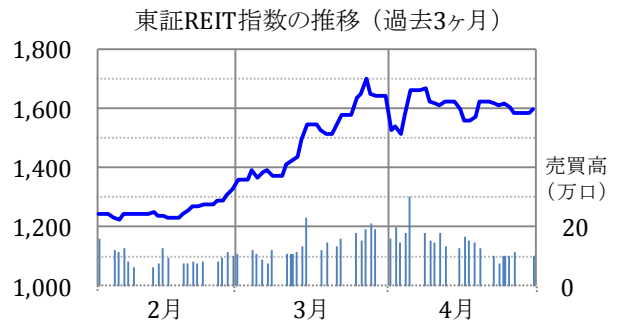
(注2) グラフ「1兆円増加分内訳」は、2012年11月末(9兆283億円)から2013年4月末(10兆68億円)にかけての増加分9,784億円の構成比を表す。

(注3) 上記図表は投資法人公表資料、投資信託協会統計をもとに不動産証券化協会作成。

## 4月のマーケット概況 — 9ヶ月ぶり下落 —

東証 REIT 指数の4月終値は前月末比 2.6% (43.37 ポイント) 低い 1,599.42 ポイントとなり、昨年7月以来9ヶ月ぶりに下落した。日銀による「異次元緩和」の導入や積極的な買入れ(計9日・132億円)があったが、当面の利益を確定しようとする売りが優勢であった。時価総額が大きく指数構成比率の高いオフィスセクターが、賃料や不動産価格の回復期待を背景に△1.0%の下落にとどまった一方、住宅は△7.1%と大きく下げた。

※ 5 ページに4月中の市場・政治経済の動向を掲載



(出所) 東京証券取引所

### ▶ 日銀 「量的・質的金融緩和」を導入 / J-REITの保有残高を年間300億円増加

日本銀行は4月4日、新体制発足後初めての金融政策決定会合において、2%の物価目標を約2年で実現するため「量的・質的金融緩和」の導入を決定した。金融市場調節の操作目標を従来の無担保コールレート(オーバーナイト物)からマネタリーベースに変更し、これを2年間で2倍に拡大する。また、長めの金利の低下を促すため、長期国債の保有残高を2年間で2倍に拡大(年間約50兆円増加するよう買入れ)するとともに、長期国債買入れの平均残存期間を現在の3年弱から7年程度に延長する。さらに、資産価格のプレミアムに働きかけることを目的として、ETFの保有残高を年間約1兆円、J-REITの保有残高を年間約300億円それぞれ増加するよう買入れを行う。これらの措置は、2%の物価上昇率を安定的に持続するために必要な時点まで継続される。

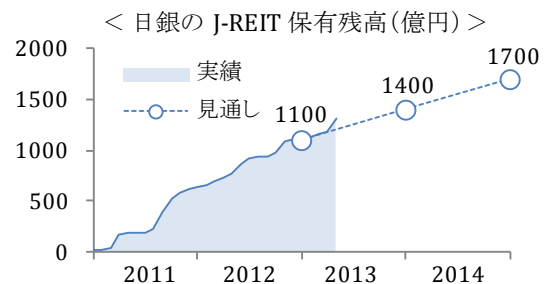
従前の資産買入等の基金(今回の決定で廃止)の枠組みにおいては、J-REITの買入れは2013年末までに保有残高1,300億円程度となるよう実施するものとされていた。なお、買入対象銘柄の要件(格付AA格以上など)や銘柄別の買入上限(発行済投資口数の5%以内など)に変更はない。4月末現在のJ-REIT保有残高は1,317億円となっている。

#### < 量的・質的金融緩和の概要 >

(単位:兆円)

項目		12年末 (実績)	13年末 (見通し)	14年末 (見通し)	年間の 増加額
マネタリーベース		138	200	270	+60~70
日銀による 保有残高	長期国債(注)	89	140	190	+50
	ETF	1.5	2.5	3.5	+1
	<b>J-REIT</b>	<b>0.11</b>	<b>0.14</b>	<b>0.17</b>	<b>+0.03</b>

(注) 買入れの平均残存期間は現状の3年弱から国債発行残高の平均並みの7年程度に延長



※上記図表は日本銀行公表資料をもとに不動産証券化協会作成

### ▶ ジャパン・ホテル・リート ヒルトン東京ベイを260億円で取得 / TDRオフィシャルホテル 2期連続の公募増資で205億円を調達

ジャパン・ホテル・リート投資法人(8985、JHR)は4月、東京ディズニーリゾート(TDR)に隣接する大規模リゾートホテル「ヒルトン東京ベイ」の共有持分90%をMGSダイヤモンド合同会社から260.5億円で取得した。

本物件は、6件のTDRオフィシャルホテルの中でも最大の客室数(809室)を有し、多数のレストランや宴会場、婚礼関連施設等が併設されている。JHRは、全客室がオーシャン・ビューまたはTDRを望むパーク・ビューであることや、世界有数のホテル運営会社であるヒルトン・グループが運営を手掛け国内外で高い知名度を有していることなどから、本ホテルがTDRオフィシャルホテルの中でも競争力が高く、JHRのポートフォリオを代表するトロフィー・アセットになると評価した。本物件の償却後利回りは既存ポートフォリオを上回り、ポートフォリオの収益力が向上する見通し。また、固定賃料であることから収益の安定性向上にも寄与するとみている。

TDRの入園者数は2012年度に過去最高の2,750万人を記録した。TDRを運営するオリエンタルランドは、開業30周年となる今年度の入園者数を2,770万人と見込んでいる。

本物件の取得資金に充当するため、JHRは2012年9月に続く公募増資を実施し、205億円を調達した。また、本増資と併せてメインスポンサーのRECAPグループが保有するJHR投資口の一部について売出しが行われた。これにより、12年12月期末時点で21.2%であったメインスポンサーの出資比率は9.8%に低下した(グリーンシュエーションがすべて行使された場合は7.9%)。

#### < ヒルトン東京ベイ取得の効果 >

	12年12月期 末(28物件)	ヒルトン 東京ベイ	取得後 (29物件)
取得価格合計	1,308億円	260億円	1,569億円
鑑定評価額合計	1,312億円	294億円	1,606億円
客室数	6,126室	809室	6,935室
NOI利回り	6.2%	5.9%	6.2%
償却後利回り	4.5%	5.3%	4.7%
鑑定LTV(注)	49.7%	—	46.0%

(注) 有利子負債の総額を鑑定評価額の合計で除して算出

< ヒルトン東京ベイの概要 >

所在地	千葉県浦安市舞浜1-8
敷地面積	36,121 ㎡ (注1)
延床面積	72,146 ㎡ (注1)
階数/竣工	地下1階付11階建/1988年
賃貸面積	64,931 ㎡ (注2)
契約賃料	157 百万円/月 (注3)
賃借人	株式会社第一ビルディング
転借人	東京ベイヒルトン株式会社
運営受託者	ヒルトン・インターナショナル
鑑定評価額	29,400 百万円

(注1) JHRが取得した共有持分は90%  
残りの持分10%は第一生命保険が所有  
(注2) JHRが取得した共有持分90%に相当する面積  
(注3) 固定賃料。所定の条件が成就した場合、別途  
売上歩合賃料が発生。

※上記図表は有価証券届出書、適時開示情報、決算資料をもとに不動産証券化協会作成

< 公募増資の概要 >

一般募集	510,000 口
引受人の買取引受けによる売出し	190,000 口 (注1)
オーバーアロットメントによる売出し	51,000 口 (注2)
発行価格・売出価格	41,778 円/口
発行価格・売出価格の総額	31,375 百万円
払込金額(一般募集、以下同じ)	40,363 円/口
払込金額の総額	20,585 百万円
払込期日	4月17日
増資後の発行済投資口数	2,621,281 口
投資口増加率	+ 24.2 %
主幹事	大和証券 SMBC日興証券

(注1) 大和証券がメインスポンサーから買取引受け  
(注2) グリーンシュエーションはメインスポンサーが付与

▶ 森トラスト総合リート 渋谷・文化村通りの H&M 入居ビルを 320 億円で取得

森トラスト総合リート投資法人 (8961、MTR) は 4 月、渋谷フラッグ (渋谷区宇田川町) を 320.4 億円でプライマリテール 2 有限会社から取得した。本物件は、東急百貨店本店前に位置し、渋谷駅からは徒歩 5 分の距離にある。敷地面積は 1,026 ㎡あり、文化村通りに面する間口が広いこと視認性が高い。建物は延床面積 7,766 ㎡ (賃貸可能面積 5,982 ㎡) の規模で 2009 年に竣工した。1 階から 4 階までが商業フロア、5 階から 9 階までがオフィスフロアとなっており、商業フロアにはアパレルブランド「H&M」が旗艦店を構える。同ブランドを展開するエイチ・アンド・エムヘネス・アンド・マウリッツ・ジャパンとは長期の賃貸借契約が締結されており、同社はオフィスフロアの一部も本社として賃借している。残りの 2 フロアではティーズグループが貸し会議室を運営する。投資法人想定 NOI (1,358 百万円) と取得価格に基づく利回りは 4.2%、鑑定評価額は 330 億円となっている。

本取得により、MTR のポートフォリオは 16 物件、取得価格合計 3,273 億円となった。

▶ スターツプロシード 賃貸住宅 12 物件を 95 億円で取得 / 5 年半ぶりの公募増資で 66 億円調達

スターツプロシード投資法人 (8979、SPI) は 5 月 1 日、首都圏や大阪などの賃貸住宅 12 物件を総額 95.4 億円でスターツグループから取得した。SPI の新規資産取得は約 3 年半ぶり。資産規模拡大によるポートフォリオの安定性や投資効率の向上、平均築年数などの改善を図る。

上記取得資金への充当を目的として、SPI は同日、2007 年 11 月以来となる公募増資を実施し 66 億円を調達した。これにより、LTV (出資総額ベース) は 53.4%から 50.0%に低下した。

< 取得資産および取得後ポートフォリオの概要 >

	物件数	取得価格	1物件当たりの 平均取得価格	鑑定評価額	賃貸可能戸数	賃貸可能面積	稼働率	築年数	NOI利回り (注)
今回取得資産	12	9,540 百万円	795 百万円	9,863 百万円	686 戸	23,287 ㎡	94.8 %	7.4 年	6.0 %

取得後の ポートフォリオ	88	47,836 百万円	544 百万円	46,942 百万円	3,558 戸	124,215 ㎡	96.8 %	12.5 年	6.0 %
-----------------	----	------------	---------	------------	---------	-----------	--------	--------	-------

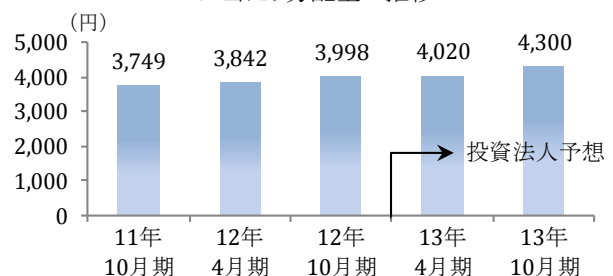
(注) 鑑定評価書上の直接還元法における NOI (今回取得資産以外は 12 年 10 月期実績 NOI の年換算額) を取得価格で除して算出

< 公募増資の概要 >

一般募集	37,000 口 (注1)
オーバーアロットメントによる売出し	3,700 口 (注2)
発行価格・売出価格	185,035 円/口
発行価格・売出価格の総額	7,530 百万円
払込金額(一般募集、以下同じ)	178,582 円/口
払込金額の総額	6,607 百万円
払込期日	5月1日
増資後の発行済投資口数	144,977 口
投資口増加率	+ 34.3 %
主幹事	みずほ証券

(注1) 2,960 口はスターツコーポレーションを指定先として販売  
(注2) スターツコーポレーションがグリーンシュエーション付与

< 1口当たり分配金の推移 >



※上記図表は有価証券届出書、適時開示情報、決算資料をもとに不動産証券化協会作成

➤ 積水ハウス・S I 東京 23 区の賃貸住宅 12 物件を 153 億円で取得 / 優先交渉権を行使

2 期連続の公募増資で最大 107 億円調達

積水ハウス・S I 投資法人 (8973、SSI) は 5 月 1 日、すべて東京 23 区に所在する賃貸住宅 12 物件を 153.3 億円で合同会社 AQUA1 から取得した。SSI は今回、AQUA1 への匿名組合出資を通じて獲得していた優先交渉権を、公募増資のタイミングに合わせて行使した。東京圏の住居ポートフォリオを充実させ、収益基盤の強化とポートフォリオの質的改善を図る。12 物件の NOI 利回り 5.4% は既存ポートフォリオの 5.1% (12 年 9 月期実績) を上回り、平均築年数も 3.5 年と新しい。本取得により、SSI のポートフォリオは 89 物件・取得価格合計 1,441 億円となった。2010 年 3 月のスポンサー変更後の 3 年余りで、資産規模は 44% (442 億円) 拡大し、住居比率は 71% から 86% に増加した。

上記取得資金に充当するため、SSI は 2012 年 10 月に続く公募増資を実施し、100 億円を調達した。また、5 月に予定する第三者割当増資により別途 7 億円 (上限) を調達する。13 年 3 月期末に 53.5% であった LTV (総資産額ベース) は 51% 程度まで低下する見通し。

< 取得資産および取得後ポートフォリオの概要 >

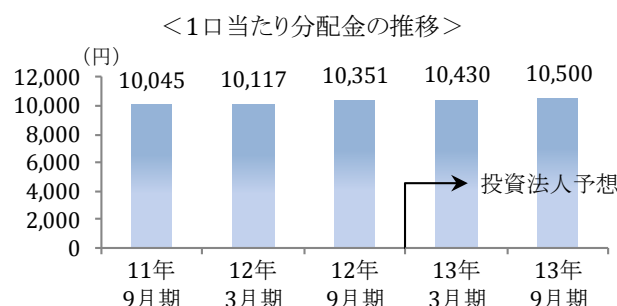
	物件数	取得価格	住居比率	鑑定評価額	賃貸可能戸数 (住居)	賃貸可能面積 (商業含む)	稼働率	築年数	NOI 利回り (注)
今回取得資産	12	15,335 百万円	100.0 %	15,951 百万円	632 戸	22,462 ㎡	94.2 %	3.5 年	5.4 %

取得後の ポートフォリオ	89	144,129 百万円	86.0 %	136,289 百万円	5,643 戸	317,579 ㎡	97.1 %	住居 6.6 年 全体 7.1 年	—
-----------------	----	-------------	--------	-------------	---------	-----------	--------	----------------------	---

(注) 鑑定評価書上の直接還元法における NOI を取得価格で除して算出

< 公募増資の概要 >

一般募集	21,430 口
オーバーアロットメントによる売出し	1,500 口
第三者割当 (上限)	1,500 口
割当先	みずほ証券
発行価格・売出価格	484,575 円/口
発行価格・売出価格の総額	11,111 百万円
払込金額	467,677 円/口
払込金額の総額 (上限)	10,723 百万円
払込期日 (一般募集)	4 月 22 日
増資後の発行済投資口数 (上限)	160,000 口
投資口増加率 (上限)	+ 16.7 %



※上記図表は有価証券届出書、適時開示情報、決算資料をもとに不動産証券化協作成

➤ アドバンス・レジデンス 日吉のサービス付き高齢者向け住宅を取得 / 学研ココファンと提携

アドバンス・レジデンス投資法人 (3269、ADR) は 4 月、横浜市港北区のサービス付き高齢者向け住宅 (サ高住) 「ココファン日吉」を学研ココファンホールディングス (学研ココファン HD) から 10.5 億円で取得した。

本物件は、UR 都市機構の南日吉団地建替事業に関連して 2010 年に建設された 4 階建・延床面積 5,233 ㎡の施設であり、土地は定期借地権となっている。81 戸の居室に加え、デイサービスや訪問介護などを行う事業所が併設されており、クリニックと薬局も店舗として入居している。学研ココファンが一棟全体をマスターリースして運営する (賃料保証型、NOI 利回り 6.5%)。同社は首都圏を中心にサ高住 34 施設を運営している。

本取得と併せて、ADR の資産運用会社 AD インベストメント・マネジメントは、学研ココファン HD との間で、物件売却情報の優先提供を内容とする協定書を締結した。これにより、学研ココファン HD が所有するサ高住を売却しようとする際には、ADR に優先的に取得検討機会が与えられる。

➤ アクティビア・プロパティーズ 新橋の複合ビルを 56 億円で取得

アクティビア・プロパティーズ投資法人 (3279、API) は 4 月、TK 新橋ビル (東京都港区新橋 4) を 56.5 億円で国内の特定目的会社から取得した。本物件は、JR 他「新橋」駅から徒歩 3 分の距離に位置し、1 階・地下 1 階が店舗、2~8 階がオフィス、9 階が賃貸住宅で構成される 1999 年竣工の複合ビル。総賃貸可能面積は 5,052 ㎡ (取得時の稼働率 84.6%)、投資法人想定 NOI と取得価格に基づく利回りは 5.2%、鑑定評価額は 57.8 億円となっている。

本取得により、API のポートフォリオは 20 物件・取得価格合計 1,812 億円となった。



➤ 物流施設の屋根を活用した太陽光発電事業 J-REIT 保有物件にも広がる

GLP 投資法人 (3281) は 4 月、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ (GLP) との間で、太陽光発電事業に関する合意書を締結した。GLP 尼崎 (兵庫県尼崎市) など投資法人が保有する物流施設 6 物件の屋根を、GLP の関連会社が賃借してソーラーパネルを設置し、売電事業を行う。2014 年 2 月にかけて順次設置工事を行い、6 物件すべての電力供給開始後には、屋根の賃料として投資法人に年間約 33 百万円の収益が発生する見通し。GLP は今年 1 月、グループで保有する国内の 22 施設 (上記 6 物件を含む) の屋根 (約 30.5 万㎡) に約 74 億円を投じて合計 29.6 メガワットのソーラーパネルを設置し、固定価格買取制度で売電する計画を公表していた。

プロロジスも昨年 9 月、グループで運営する国内の大規模物流施設の屋根を活用した太陽光発電事業に着手した。その第一弾として、8 施設に合計 10.3 メガワットの太陽光発電システムを導入し、今年 4 月に運転を開始した。この中には日本プロロジスリート投資法人 (3283) が保有する 6 物件が含まれ、投資法人には屋根の賃料が支払われている。プロロジスでは今後も太陽光発電事業を拡大する方針で、現時点で 23 施設に合計約 25 メガワットの導入を計画している。

< 4 月 市場・政治経済の動き >

- 1日 東証REIT指数 △7.34%(△120.58ポイント)の急落 新年度入りで機関投資家が利益確定売り 株式市場も全面安
- 2日 **ジャパン・ホテル・リート ヒルトン東京ベイ(260億円)の取得と公募増資を発表**
- 4日 **日銀「量的・質的金融緩和」の導入を決定** / 長期金利 一時0.425%まで低下 過去最低(0.430%、2003年6月)を更新  
**積水ハウス・SI 公募増資と賃貸住宅12物件(153億円)の取得を発表**
- 5日 **REIT売買代金 980億円 6年2ヶ月ぶりに過去最高更新** / 長期金利 乱高下(0.315%~0.620%)
- 8日 日経平均株価 1万3,000円台回復 4年7ヶ月ぶり
- 10日 **森トラスト総合リート 渋谷フラッグ(320億円)の取得を発表**
- 15日 **スターツプロシード 公募増資と賃貸住宅12物件(95億円)の取得を発表**
- 16日 13年度予算案が衆院通過 暫定予算期間中の成立が確実に
- 19日 G20 声明で日本の金融緩和を容認
- 26日 **J-REITの資産規模(保有物件の取得価格合計) 10兆円に到達**  
日銀展望レポート 消費者物価上昇率 14年度 1.4%、15年度 1.9% と予想 (消費税率引き上げの影響を除く)
- 28日 イタリア 大連立の新政権発足 総選挙から2ヶ月
- 29日 日ロ首脳会談 平和条約締結に向け北方領土問題の交渉再開で合意

< 2013 年 J-REIT の資産取得・エクイティファイナンス実績 >

2013年(1~4月)実績		(参考) 昨年一年間の実績	
<b>資産取得 (引渡しベース)</b>			
取得額	9,461 億円	取得額	7,879 億円
譲渡額	444 億円	譲渡額	752 億円
<b>エクイティファイナンス (払込みベース) (注)</b>			
公募増資	2,648 億円 ( 13 件)	公募増資	2,107 億円 ( 11 件)
IPO	1,119 億円 ( 2 件)	IPO	2,590 億円 ( 4 件)
合計	3,768 億円 ( 15 件)	合計	4,697 億円 ( 15 件)

(注) オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当増資は、金額には含むが件数には含まない。  
スターツプロシード投資法人の公募増資は払込期日が5月であるため含まない。

(出所) 各投資法人公表資料をもとに不動産証券化協作成

## 《 資 産 売 買 事 例 》

4月	取 得	32 物件	94,570 百万円
公表分	譲 渡	2 物件	3,020 百万円

2013年4月末時点

(注)4月に公表された取引(下表において水色で表示された取引)の合計

### 取 得

< 4月 >

取得日	コード	投資法人	資産名称	所 在	主用途	取得価格 (百万円)	取得先
4/1	8954	オリックス不動産	ORE 有楽町	東京都	千代田区 商 業	9,900	オリックス不動産株式会社
4/1	8954	オリックス不動産	The Kitahama PLAZA	大阪市	中央区 商 業	3,900	合同会社North Beach
4/1	8954	オリックス不動産	テックランド戸塚店(底地)	川崎市	幸区 商 業	6,020	オリックス不動産株式会社
4/1	3226	日本アコモデーションファンド	パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都	墨田区 住 宅	1,369	三井不動産株式会社
4/1	3234	森ビルズリート	愛宕グリーンヒルズ(追加取得)	東京都	港区 オフィス	16,490	森ビル株式会社
4/1	3234	森ビルズリート	アーク森ビル(追加取得)	東京都	港区 オフィス	3,510	森ビル株式会社
4/10	8977	阪急リート	阪急電鉄本社ビル	大阪市	北区 オフィス	10,200	合同会社カイロス・ファンディング
4/12	3249	産業ファンド	IIF 東大阪ロジスティクスセンター	大阪府	東大阪市 物 流	2,280	東芝ロジスティクス、NREG東芝不動産
4/12	8976	大和証券オフィス	新四 curumu ビル(持分約48%)	東京都	新宿区 オフィス	4,560	非開示(国内事業会社)
4/16	8977	阪急リート	阪急西宮ガーデンズ	兵庫県	西宮市 商 業	18,300	阪急電鉄株式会社
4/17	8987	ジャパンエクセレント	川崎日進町ビルディング(追加取得)	川崎市	川崎区 オフィス	520	加賀美金属株式会社
4/19	3269	アドバンス・レジデンス	ココファン日吉	横浜市	港北区 シ ニ ア	1,050	株式会社学研ココファンホールディングス
4/19	3279	アクティビア・プロパティーズ	TK 新橋ビル	東京都	港区 オフィス	5,650	非開示(国内の特定目的会社)
4/24	8961	森トラスト総合リート	渋谷フラッグ	東京都	渋谷区 商 業	32,040	プライムリート2有限公司
4/24	8953	日本リートファンド	イオンモール伊丹(底地の追加取得)	兵庫県	伊丹市 商 業	378	個人
4/26	8985	ジャパン・ホテル・リート	ヒルトン東京ベイ	千葉県	浦安市 ホ テ ル	26,050	MGSDダイヤモンド合同会社
4/30	8967	日本ロジスティクスファンド	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡市	東区 物 流	2,797	箱崎プロパティ特定目的会社
4/30	8982	トップリート	メルビル	仙台市	青葉区 商 業	1,210	合同会社広瀬地所
合計						146,224	百万円

< 5月以降(予定) >

5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン東新宿	東京都	新宿区 住 宅	1,370	合同会社AQUA1
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン元麻布	東京都	港区 住 宅	1,170	合同会社AQUA1
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン都立大学	東京都	目黒区 住 宅	729	合同会社AQUA1
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン武蔵小山II	東京都	品川区 住 宅	844	合同会社AQUA1
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン中野	東京都	中野区 住 宅	1,540	合同会社AQUA1
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン新中野	東京都	中野区 住 宅	847	合同会社AQUA1
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン中野富士見町	東京都	中野区 住 宅	863	合同会社AQUA1
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン哲学堂	東京都	中野区 住 宅	954	合同会社AQUA1
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン高円寺	東京都	杉並区 住 宅	958	合同会社AQUA1
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン押上	東京都	墨田区 住 宅	1,950	合同会社AQUA1
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン赤羽	東京都	北区 住 宅	2,730	合同会社AQUA1
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン王子	東京都	北区 住 宅	1,380	合同会社AQUA1
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード篠崎タワー	東京都	江戸川区 住 宅	1,564	スターツコーポレーション株式会社
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード東武練馬	東京都	板橋区 住 宅	422	スターツアメニティー株式会社
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード雪谷	東京都	大田区 住 宅	323	スターツデベロップメント株式会社
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード市川南	千葉県	市川市 住 宅	687	スターツデベロップメント株式会社
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード市川妙典	千葉県	市川市 住 宅	498	スターツデベロップメント株式会社
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード藤沢鵜沼	神奈川県	藤沢市 住 宅	729	スターツデベロップメント株式会社
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード金山	名古屋市	中区 住 宅	1,022	スターツデベロップメント株式会社
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード吹上	名古屋市	昭和区 住 宅	499	スターツデベロップメント株式会社
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード豊田	愛知県	豊田市 住 宅	219	スターツデベロップメント株式会社
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード北堀江	大阪市	西区 住 宅	1,917	スターツデベロップメント株式会社
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード西天満	大阪市	北区 住 宅	880	スターツデベロップメント株式会社
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード神戸元町	神戸市	中央区 住 宅	780	スターツデベロップメント株式会社
5/31	8951	日本ビルファンド	セレスティン芝三井ビルディング	東京都	港区 オフィス	22,500	三井不動産株式会社
5/31	8976	大和証券オフィス	サンライン第7ビル(追加取得9階部分)	東京都	千代田区 オフィス	84	個人
合計						47,459	百万円

## 譲 渡

< 4月 >

譲渡日	コード	投資法人	資産名称	所 在	主用途	譲渡価格 (百万円)	譲渡先
4/9	8977	阪急リート	HEPファイブ(一部)	大阪市 北区	商 業	16,523	阪急不動産株式会社
4/16	8977	阪急リート	N <sub>U</sub> chayamachi	大阪市 北区	商 業	14,100	阪急電鉄株式会社
4/24	8972	ケネディクス不動産	KDX四谷ビル	東京都 新宿区	オフィス	2,400	非開示(国内一般事業会社)
4/24	8960	ユナイテッド・アーバン	エクセリア馬込	東京都 大田区	住 宅	620	非開示(国内事業会社)
合計						33,643	百万円

< 5月以降 (予定) >

5/10	8972	ケネディクス不動産	池袋日興ビル	東京都 豊島区	オフィス	1,970	非開示
5/31	8951	日本ビルファンド	NBF日本橋室町センタービル(持分50%)	東京都 中央区	オフィス	14,100	三井不動産株式会社
合計						16,070	百万円

(出所)適時開示情報をもとに不動産証券化協会作成

## 《 決 算 発 表 》

4月発表分(発表日順)

括弧内は前期比増減(%)

コード	投資法人	決算期	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 当期純利益	1口当たり 分配金 (注1)	1口当たり 利益超過 分配金				
8968	福岡リート	13年2月期 第17期	7,200	(1.5)	2,622	(1.0)	2,005	(0.0)	2,004	(0.6)	16,288 円	16,289 円	—
	(予想)	13年8月期 第18期	7,518	(4.4)	2,819	(7.5)	2,236	(11.5)	2,235	(11.5)	16,200 円	16,200 円	—
	(予想)	14年2月期 第19期	7,515	(△0.0)	2,812	(△0.2)	2,236	(0.0)	2,235	(0.0)	16,200 円	16,200 円	—
8984	大和ハウス・レジデンシャル	13年2月期 第14期	7,612	(△1.7)	3,398	(△7.9)	2,529	(△7.2)	2,528	(△3.4)	15,751 円	16,947 円	—
	(予想)	13年8月期 第15期	7,903	(3.8)	3,599	(5.9)	2,705	(7.0)	2,705	(7.0)	7,689 円	8,300 円	(注2)
	(予想)	14年2月期 第16期	7,941	(0.5)	3,671	(2.0)	2,852	(5.4)	2,852	(5.4)	8,108 円	8,300 円	(注2)
8954	オリックス不動産	13年2月期 第22期	12,177	(△0.8)	5,016	(△0.3)	3,356	(1.0)	3,346	(0.9)	11,764 円	11,764 円	—
	(予想)	13年8月期 第23期	13,147	(8.0)	5,597	(11.6)	3,637	(8.4)	3,627	(8.4)	2,317 円	2,280 円	(注3)
	(予想)	14年2月期 第24期	12,965	(△1.4)	5,284	(△5.6)	3,701	(1.8)	3,691	(1.8)	2,320 円	2,320 円	(注3)
3263	大和ハウスリート	13年2月期 第10期	2,421	(223.7)	1,452	(297.8)	919	(188.5)	918	(363.6)	13,158 円	7,278 円	—
	(予想)	13年8月期 第11期	4,122	(70.2)	2,256	(55.3)	1,889	(105.4)	1,888	(105.5)	15,400 円	15,400 円	—
	(予想)	14年2月期 第12期	4,132	(0.2)	2,252	(△0.2)	1,888	(△0.1)	1,888	(0.0)	15,400 円	15,400 円	—
8953	日本リートールファンド	13年2月期 第22期	25,642	(8.8)	10,573	(10.1)	8,042	(11.4)	8,041	(11.4)	3,931 円	3,868 円	—
	(予想)	13年8月期 第23期	26,050	(1.6)	10,609	(0.3)	8,088	(0.6)	8,088	(0.6)	3,890 円	3,890 円	—
	(予想)	14年2月期 第24期	26,308	(1.0)	10,631	(0.2)	8,219	(1.6)	8,218	(1.6)	3,952 円	3,952 円	—
3281	GLP	13年2月期 第2期	2,236	(—)	1,328	(—)	910	(—)	907	(—)	(注4)	447 円	84 円
	(予想)	13年8月期 第3期	7,233	(223.4)	4,264	(221.1)	3,494	(283.6)	3,493	(284.8)	1,900 円	1,900 円	260 円
	(予想)	14年2月期 第4期	7,232	(0.0)	4,246	(△0.4)	3,493	(0.0)	3,492	(0.0)	1,900 円	1,900 円	262 円
3226	日本アコモデーションファンド	13年2月期 第14期	8,082	(△0.3)	3,655	(0.6)	2,900	(1.5)	2,899	(1.5)	14,890 円	14,890 円	—
	(予想)	13年8月期 第15期	8,842	(9.4)	3,907	(6.9)	3,081	(6.2)	3,080	(6.2)	13,350 円	13,350 円	—

(注1)利益超過分配金は含まない

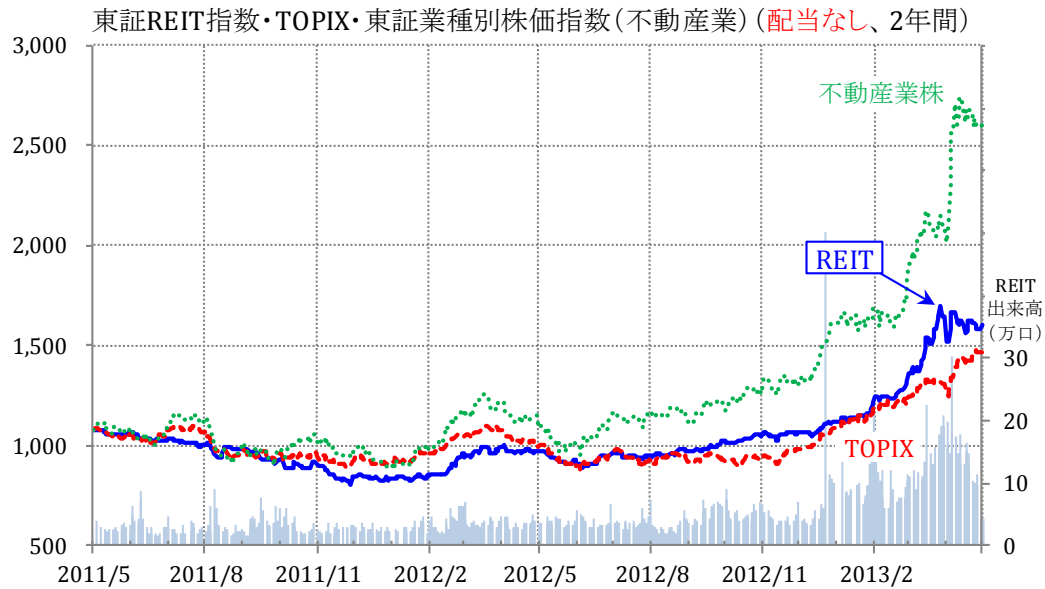
(注2)大和ハウス・レジデンシャルは、2013年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行なっている。

(注3)オリックス不動産は、2013年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口分割を行なっている。

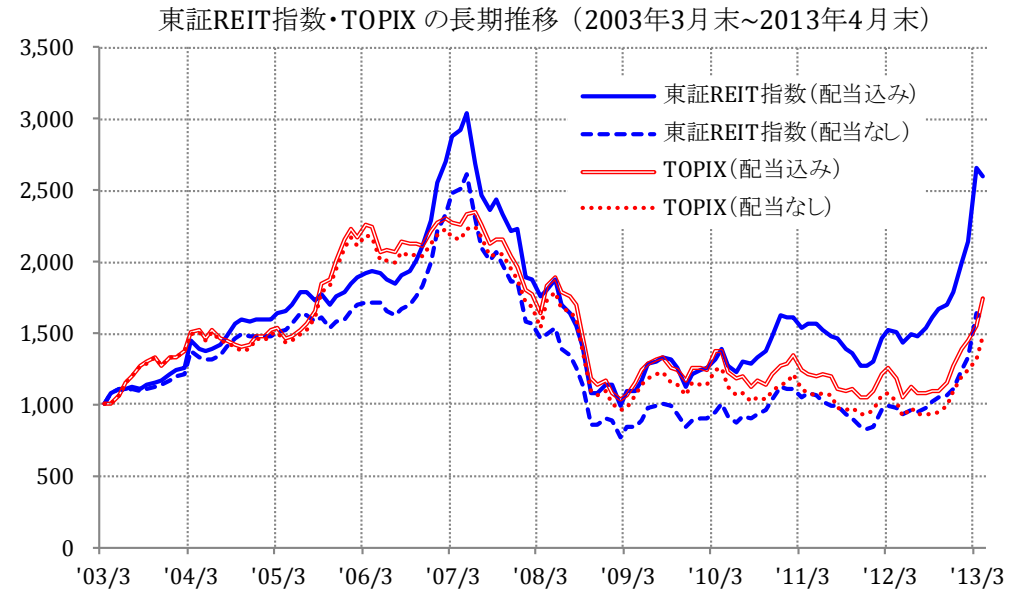
(注4)1,720円(実質的な資産運用開始日である13年1月4日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数により算出した1口当たり当期純利益は501円)

(出所)各投資法人決算短信

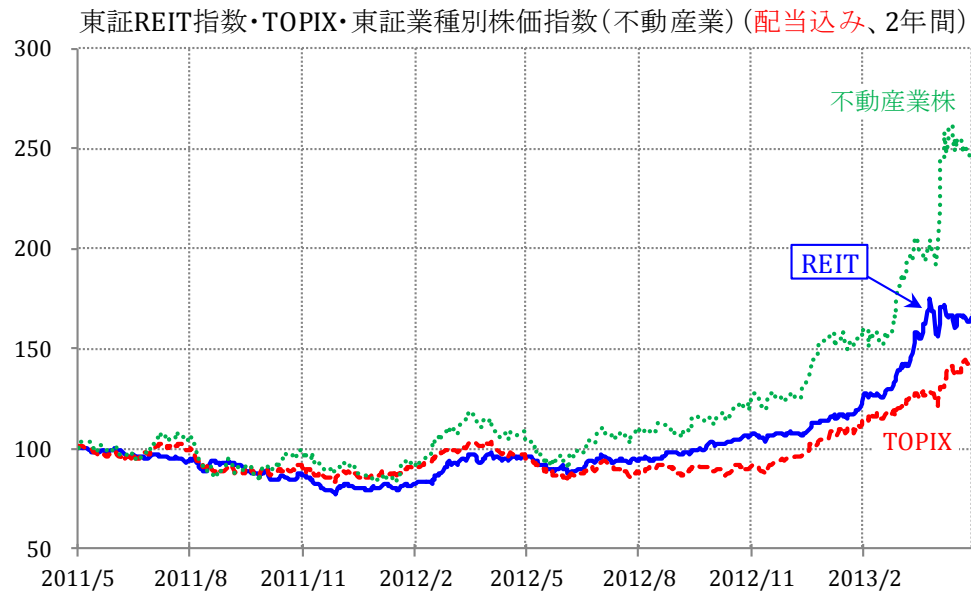
## 《マーケット指標》



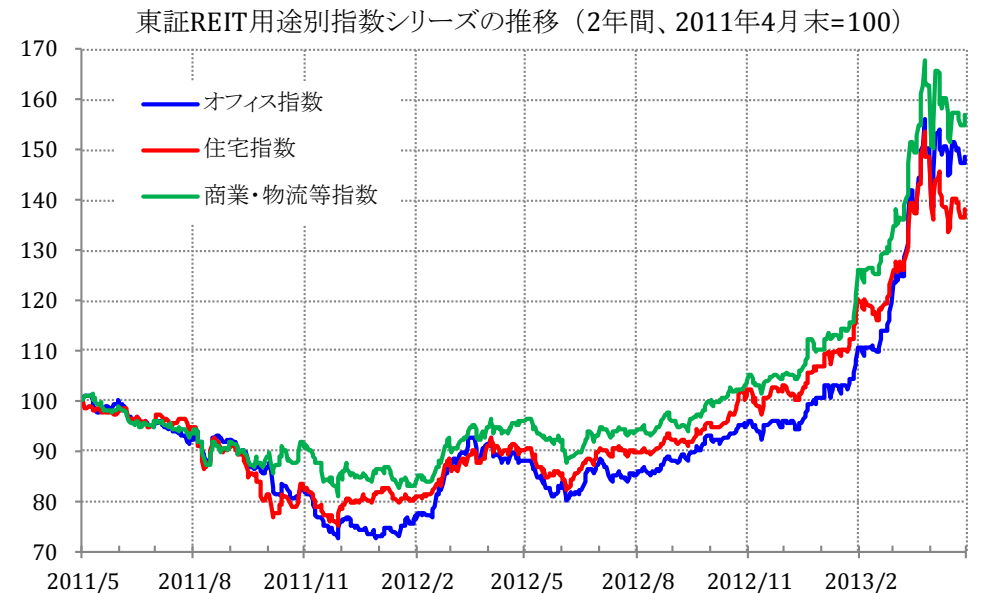
(注) TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)は東証REIT指数と始点を揃えて表示 (出所) Bloomberg



(注) 東証REIT指数の基準日2003年3月末=1,000、月末値 (出所) Bloomberg



(注) 2011年4月末=100 (出所) Bloomberg



(出所) Bloomberg

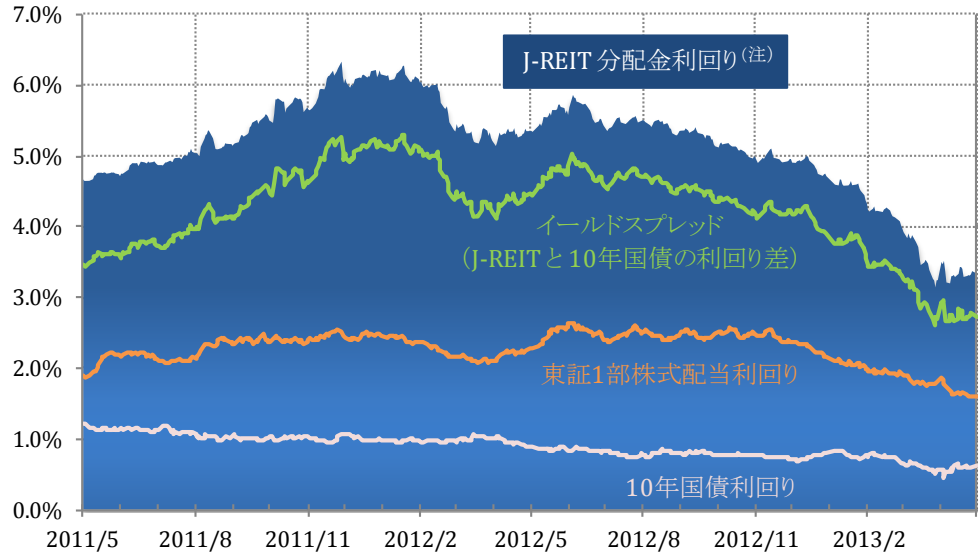


<主要指数のリターン>

Bloomberg のデータをもとに不動産証券化協会作成

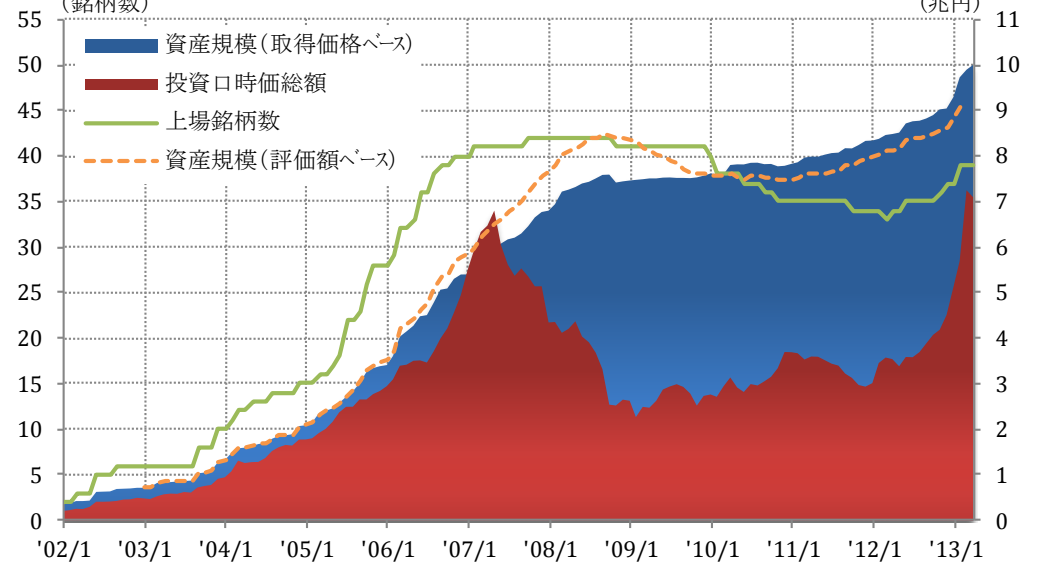
	2013年4月末		1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	
配 当 込 み	東証REIT指数	2,594.82	累積	-2.5%	+30.2%	+55.1%	+72.8%	+65.0%	+86.9%	+138.1%	+43.6%	-11.3%	+34.2%	+57.2%	+86.6%	+139.9%
			年率					+28.5%	+23.2%	+24.2%	+7.5%	-2.0%	+4.3%	+5.8%	+7.2%	+9.1%
	TOPIX	1,546.69	累積	+12.6%	+25.1%	+58.6%	+48.1%	+43.1%	+26.2%	+51.0%	-4.8%	-22.7%	-22.5%	+19.1%	+14.7%	+72.5%
			年率					+19.6%	+8.1%	+10.9%	-1.0%	-4.2%	-3.6%	+2.2%	+1.5%	+5.6%
	日経平均株価 (日経平均トータルリターン)	19,883.34	累積	+11.8%	+25.4%	+56.7%	+48.5%	+46.6%	+33.2%	+69.3%	+10.1%	-11.0%	-7.4%	+43.7%	+35.9%	+105.9%
			年率					+21.1%	+10.0%	+14.1%	+1.9%	-1.9%	-1.1%	+4.6%	+3.5%	+7.5%
	東証業種別株価指数(不動産業)	2,158.96	累積	+24.5%	+55.3%	+104.6%	+129.0%	+148.4%	+101.3%	+182.5%	+26.8%	-14.0%	+12.7%	+133.8%	+129.2%	+394.1%
			年率					+57.6%	+26.3%	+29.6%	+4.9%	-2.5%	+1.7%	+11.2%	+9.7%	+17.3%
配 当 な し	東証REIT指数	1,599.42	累積	-2.6%	+29.1%	+51.9%	+64.8%	+49.0%	+60.1%	+90.7%	+7.2%	-36.4%	-6.9%	+5.4%	+20.5%	+48.2%
	東証REITオフィス指数	1,674.37	累積	-1.0%	+34.9%	+56.5%	+68.5%	+48.7%	+57.9%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	東証REIT住宅指数	1,928.72	累積	-7.1%	+15.1%	+36.6%	+53.3%	+38.2%	+69.8%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	東証REIT商業・物流等指数	1,940.81	累積	-3.6%	+25.1%	+51.7%	+63.5%	+56.9%	+60.1%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	TOPIX	1,165.13	累積	+12.6%	+23.9%	+57.0%	+44.9%	+36.8%	+18.0%	+39.1%	-14.2%	-31.5%	-32.1%	+3.1%	-1.8%	+46.3%
	日経平均株価	13,860.86	累積	+11.8%	+24.4%	+55.2%	+45.6%	+40.7%	+25.4%	+57.0%	+0.1%	-20.3%	-18.0%	+25.9%	+17.8%	+77.0%
	東証業種別株価指数(不動産業)	1,805.85	累積	+24.5%	+54.8%	+103.8%	+126.8%	+142.6%	+94.1%	+169.4%	+18.9%	-20.2%	+4.1%	+114.6%	+108.6%	+346.0%

J-REIT平均分配金利回りの推移 (2年間)



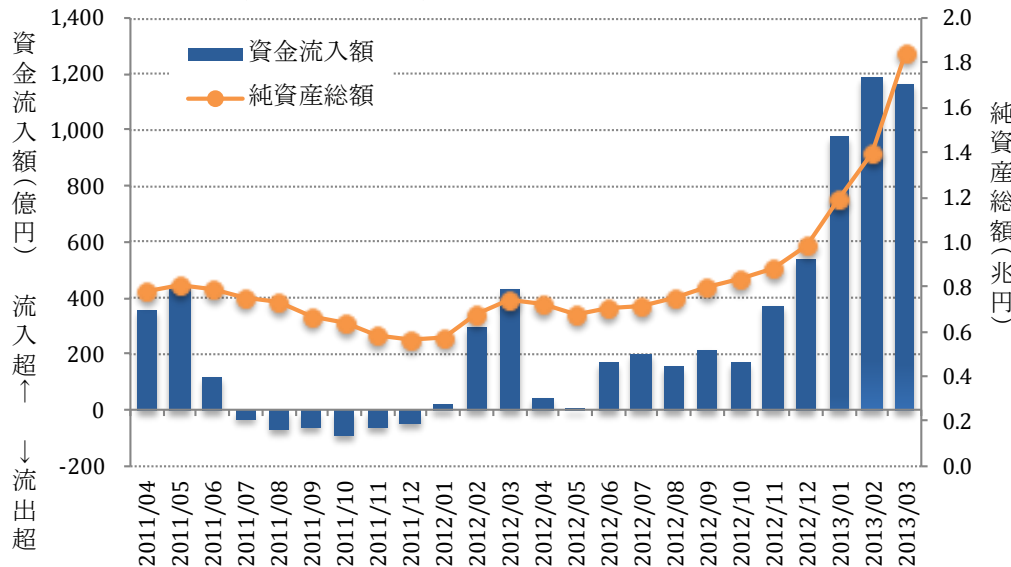
(注) 投資法人予想分配金に基づく利回りの時価総額加重平均 (出所) Bloomberg, ARES

J-REITの上場銘柄数・時価総額・資産規模(保有不動産額)



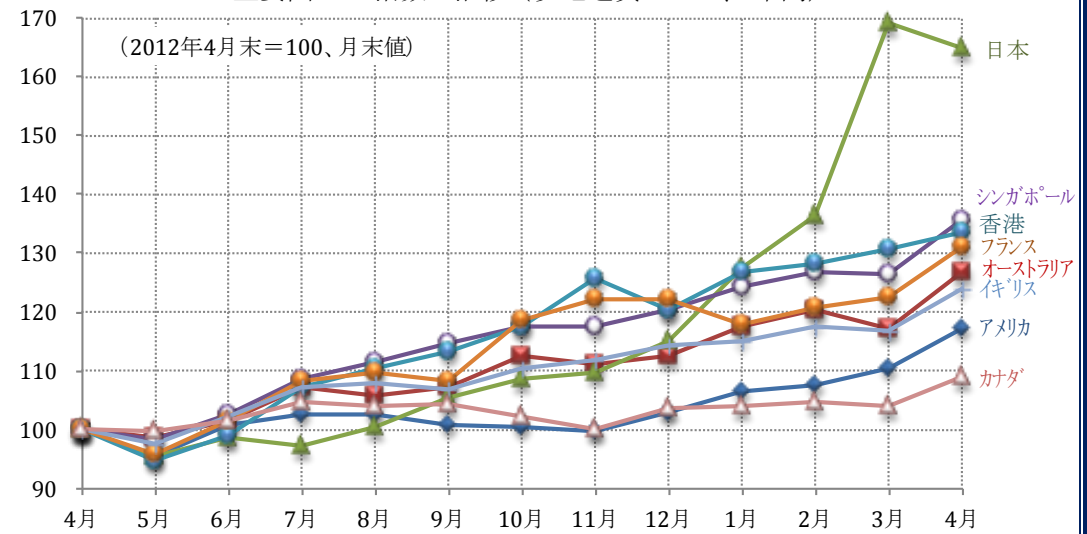
(注) 月末値 (出所) 投資法人公表資料、東京証券取引所、投資信託協会

J-REITファンド(J-REIT特化型投信)の資金動向



(注) 資金流入額は設定額から解約額・償還額を差し引いた金額 (出所) 投資信託協会

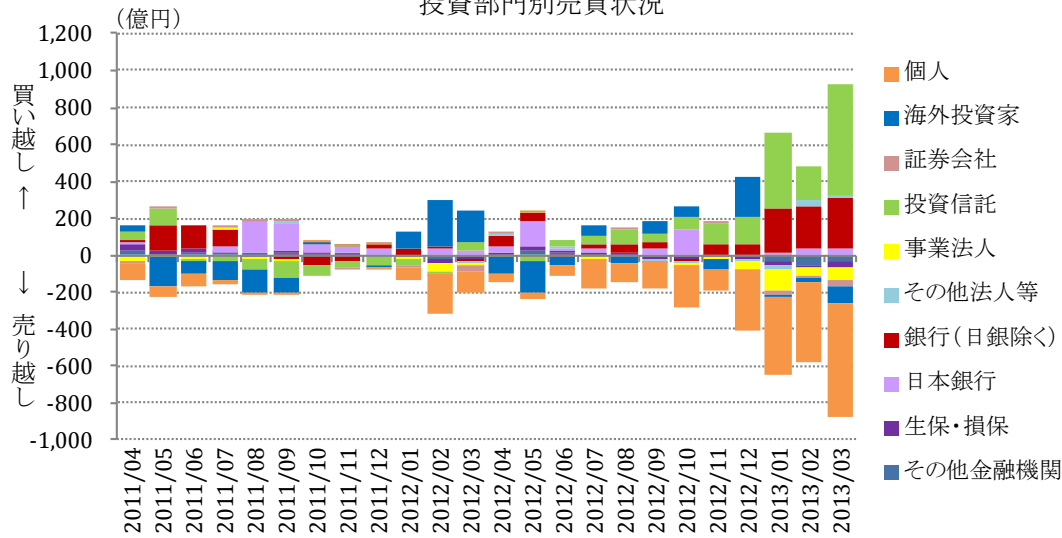
主要国REIT指数の推移 (現地通貨ベース、1年間)



日本: 東証REIT指数, アメリカ: FTSE NAREIT All Equity REITs Index, フランス: FTSE EPRA/NAREIT France Index, オーストラリア: S&P/ASX 200 A-REIT Index, イギリス: FTSE EPRA/NAREIT UK Index, カナダ: S&P/TSX Capped REIT Index, シンガポール: FTSE ST REIT Index, 香港: HS REIT Index (出所) Bloomberg

## 《投資口売買状況》

投資部門別売買状況



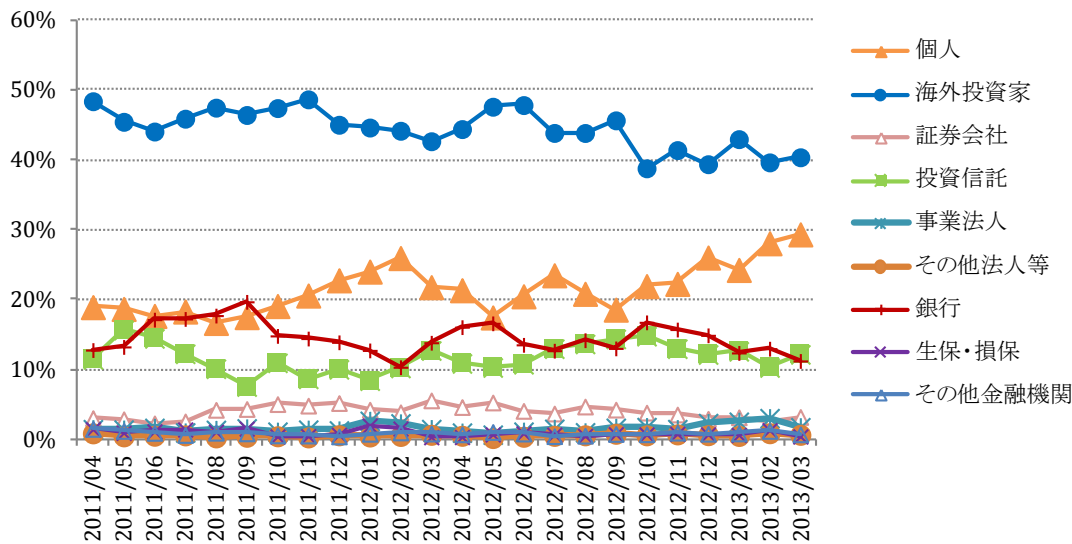
(注) 資本金30億円以上の証券会社を通じた東証における売買(委託取引)。増資時の購入分は含まないため、IPOや増資での購入比率が高い「個人」は売り越し額が大きくなる傾向がある。「日本銀行」は日銀が公表する日次の買入結果を集計。「銀行(日銀除く)」は東証資料中の「銀行」から上記「日本銀行」を控除した金額。  
(出所) 東京証券取引所、日本銀行

投資部門別 通算買越(売越)額

	1年通算 (2012.4 ~ 2013.3)	6ヶ月通算 (2012.10 ~ 2013.3)
投資信託	1,713 億円	投資信託 1,536 億円
銀行(日銀除く)	1,031 億円	銀行(日銀除く) 845 億円
日本銀行	474 億円	日本銀行 235 億円
その他法人等	-2 億円	海外投資家 79 億円
生保・損保	-31 億円	その他法人等 -7 億円
証券会社	-55 億円	証券会社 -60 億円
その他金融機関	-101 億円	生保・損保 -99 億円
海外投資家	-129 億円	その他金融機関 -131 億円
事業法人	-345 億円	事業法人 -313 億円
個人	-2,671 億円	個人 -2,128 億円

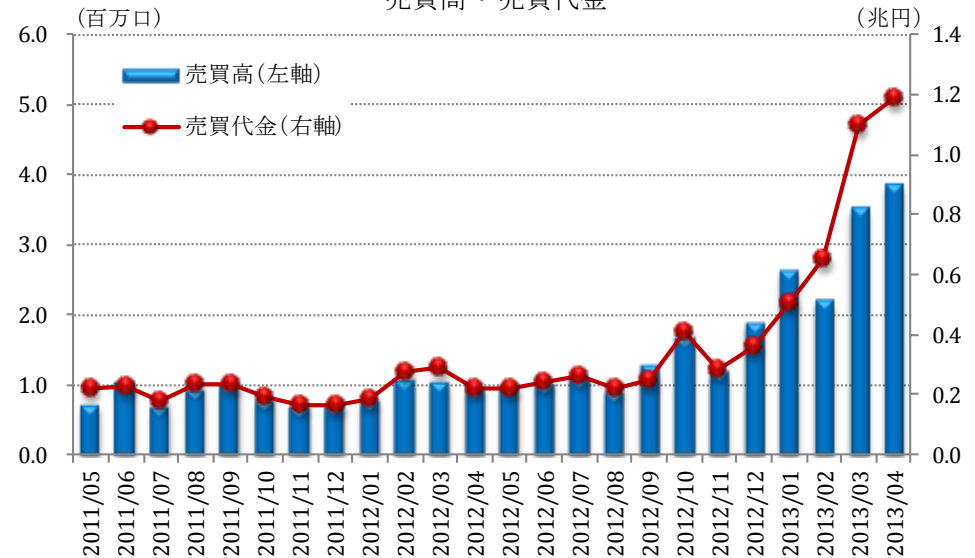
(注) 左図の注に同じ (出所) 東京証券取引所、日本銀行

投資部門別売買代金構成比(売買シェア)



(注) 委託売買代金全体に対する構成比 (出所) 東京証券取引所

売買高・売買代金

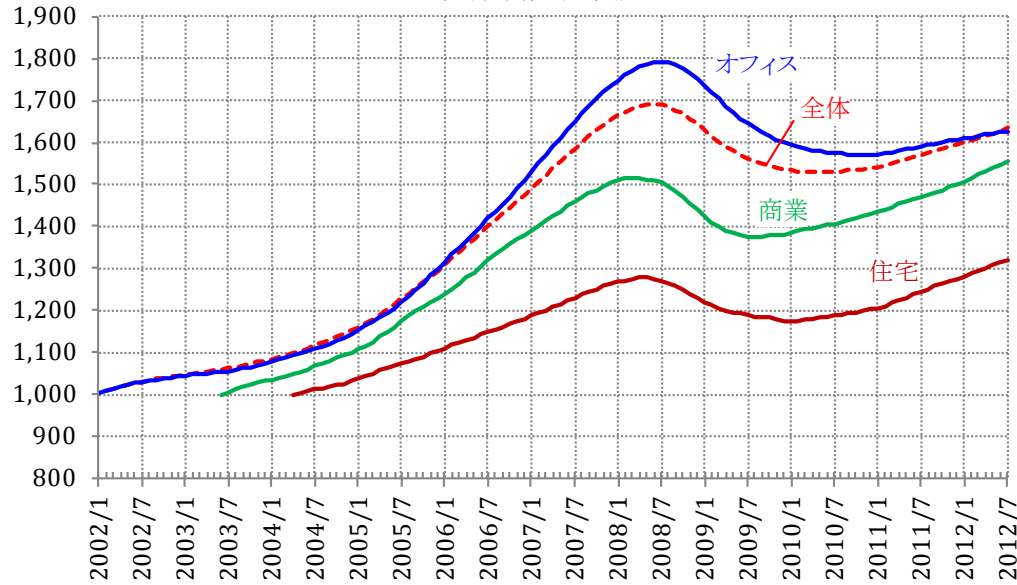


(出所) 東京証券取引所

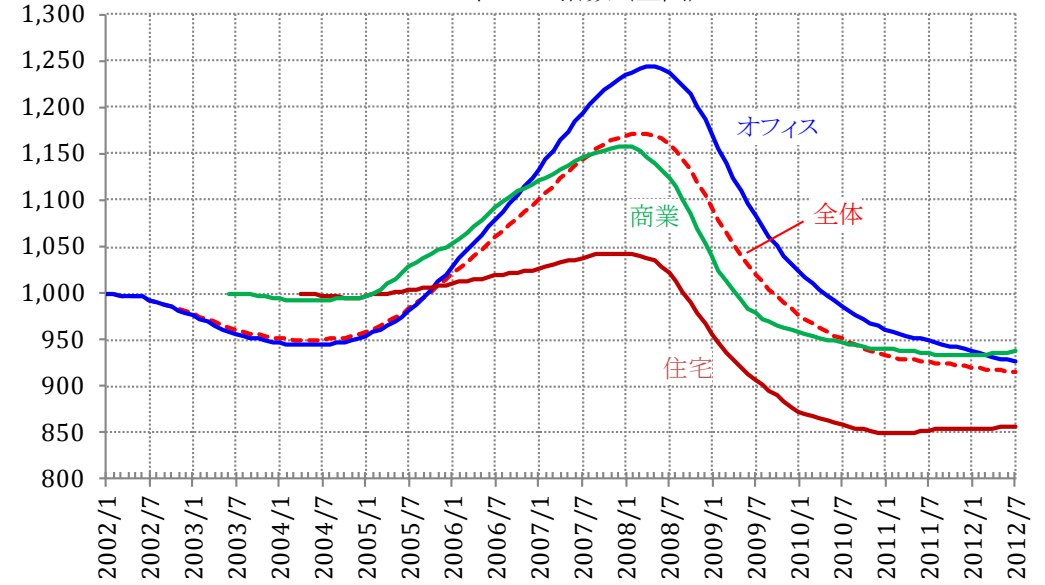
# 《ARES Japan Property Index - A J P I -》

確定値（2012年7月まで）を掲載しています。インデックスの詳細は [AJPI 専用サイト](#) をご参照ください。インデックスのデータは無料で [ダウンロード](#) していただけます。

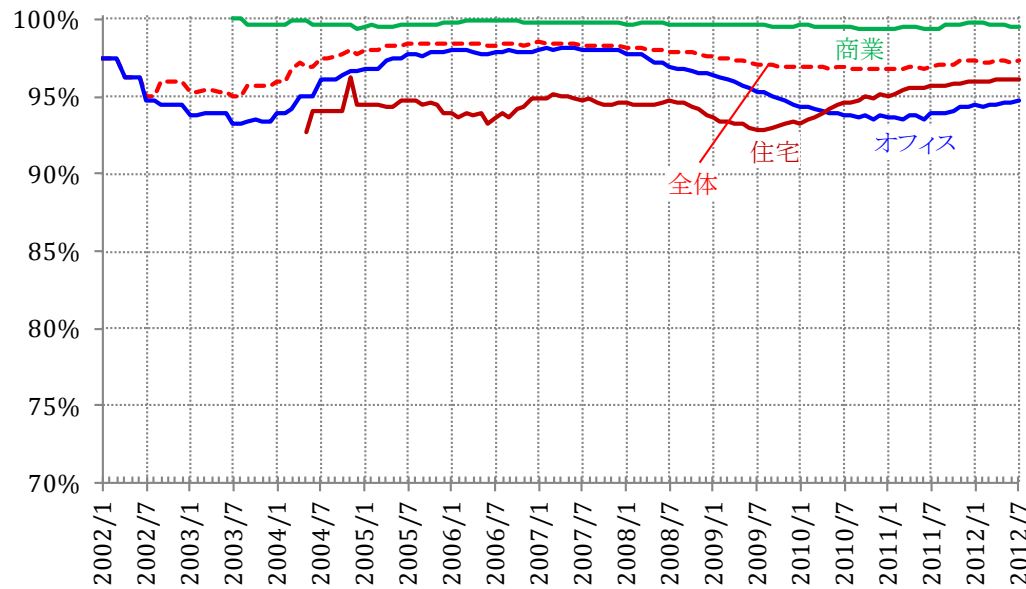
総合指数 (全国)



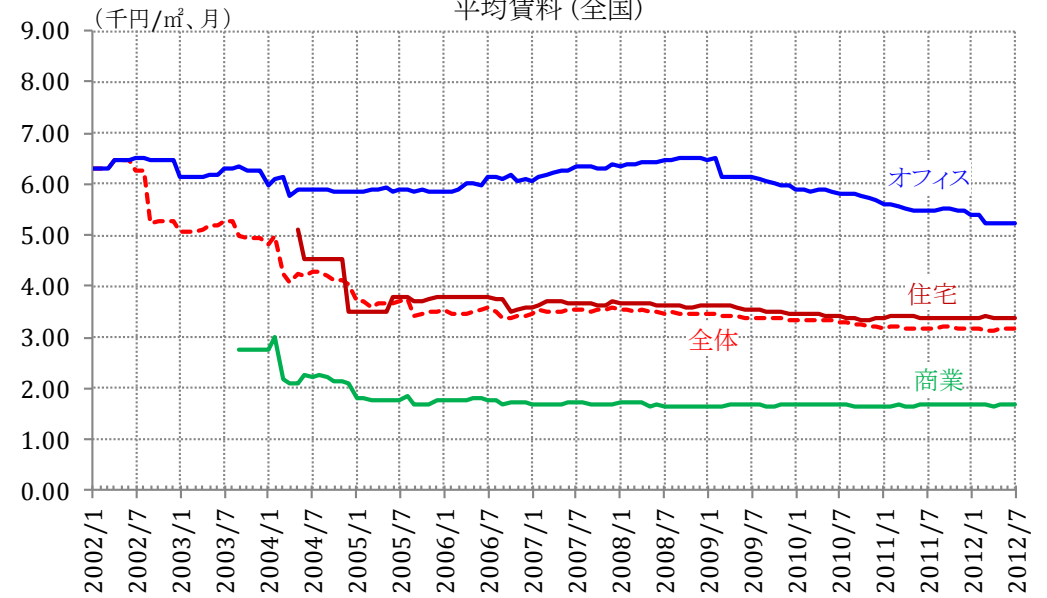
キャピタル指数 (全国)



平均稼働率 (全国)



平均賃料 (全国)





# 《上場 J-REIT 一覧 (39 投資法人)》

(時価総額順、2013年4月末時点)

証券コード	投資法人	投資口価格 (4月末)	騰落率			時価総額 (4月末)	1口当たり分配金(円)(注1)		運用不動産(注2)				
			1ヶ月	6ヶ月	1年		直近実績	次期予想	資産規模	物件数	種別		
8951	日本ビルファンド	1,402,000 円	+7.8%	+63.6%	+84.2%	9,701 億円	15,754	12年 12月期	16,000	13年 6月期	10,559 億円	73	オフィス
8952	ジャパンリアルエステイト	1,306,000 円	+1.3%	+63.5%	+84.5%	7,759 億円	15,700	12年 9月期	15,140	13年 3月期	7,824 億円	60	オフィス
8953	日本リテールファンド	231,000 円	-0.5%	+58.8%	+81.2%	4,802 億円	3,868	13年 2月期	3,890	13年 8月期	7,203 億円	76	商業
8960	ユナイテッド・アーバン	160,500 円	+5.2%	+67.2%	+70.2%	3,700 億円	2,750	12年 11月期	2,750	13年 5月期	4,662 億円	96	オフィス/商業他
8955	日本プライムリアルティ	358,000 円	-4.1%	+49.0%	+55.7%	2,953 億円	6,093	12年 12月期	5,800	13年 6月期	3,986 億円	60	オフィス/商業
3269	アドバンス・レジデンス	233,100 円	-9.6%	+34.7%	+51.0%	2,890 億円	4,505	13年 1月期	4,500	13年 7月期	3,938 億円	204	住宅
8964	フロンティア不動産	996,000 円	-6.0%	+41.3%	+47.1%	2,470 億円	18,382	12年 12月期	18,100	13年 6月期	2,716 億円	29	商業
8961	森トラスト総合リート	947,000 円	-7.2%	+29.7%	+33.8%	2,291 億円	19,639	12年 9月期	19,000	13年 3月期	3,273 億円	16	オフィス/商業他
8954	オリックス不動産	131,600 円	-0.7%	+69.2%	+84.8%	2,093 億円	11,764 (5分割前)	13年 2月期	2,280	13年 8月期	3,830 億円	73	オフィス/商業他
8959	野村不動産オフィスファンド	622,000 円	-11.9%	+23.9%	+33.9%	1,897 億円	12,824	12年 10月期	12,300	13年 4月期	3,721 億円	50	オフィス
3281	GLP	100,400 円	+1.0%	-	-	1,845 億円	531 (447)	13年 2月期	2,160 (1,900)	13年 8月期	2,213 億円	33	物流
8976	大和証券オフィス	463,500 円	-9.1%	+75.8%	+108.7%	1,834 億円	5,986	12年 11月期	6,250	13年 5月期	3,320 億円	41	オフィス
3226	日本アコモデーションファンド	755,000 円	-1.4%	+33.2%	+42.7%	1,741 億円	14,890	13年 2月期	13,350	13年 8月期	2,597 億円	102	住宅
3234	森ヒルズリート	677,000 円	-3.4%	+74.7%	+102.7%	1,723 億円	9,169	13年 1月期	9,400	13年 7月期	2,308 億円	9	オフィス/商業他
3279	アクティビア・プロパティーズ	835,000 円	-9.3%	+64.7%	-	1,713 億円	13,938	12年 11月期	16,610	13年 5月期	1,812 億円	20	商業/オフィス
3283	日本プロロジスリート	901,000 円	-9.4%	-	-	1,646 億円	7,989 (6,574)	13年 5月期	17,878 (15,755)	13年 11月期	1,730 億円	12	物流
3249	産業ファンド	1,035,000 円	-0.7%	+68.0%	+113.0%	1,619 億円	14,387	12年 12月期	15,567	13年 6月期	1,638 億円	29	インフラ/物流他
8967	日本ロジスティクスファンド	1,054,000 円	-4.1%	+44.6%	+49.9%	1,559 億円	18,215	13年 1月期	17,500 (14,300)	13年 7月期	1,651 億円	32	物流
8987	ジャパンエクセレント	664,000 円	-7.5%	+50.2%	+57.5%	1,493 億円	12,242	12年 12月期	12,200	13年 6月期	2,455 億円	28	オフィス
8984	大和ハウス・レジデンシャル	415,000 円	-8.6%	+32.0%	+51.7%	1,460 億円	16,947 (2分割前)	13年 2月期	8,300	13年 8月期	2,184 億円	125	住宅
8972	ケネディクス不動産	457,500 円	-0.5%	+67.7%	+64.0%	1,310 億円	9,557	12年 10月期	9,360	13年 4月期	2,925 億円	83	オフィス他
8968	福岡リート	824,000 円	-3.6%	+37.3%	+43.1%	1,137 億円	16,289	13年 2月期	16,200	13年 8月期	1,634 億円	23	商業/オフィス他
8985	ジャパン・ホテル・リート	41,200 円	+4.7%	+83.0%	+111.5%	1,079 億円	1,427 (9ヶ月)	12年 12月期	1,670 (12ヶ月)	13年 12月期	1,569 億円	29	ホテル
8957	東急リアル・エステート	620,000 円	-12.2%	+47.3%	+50.5%	1,050 億円	11,146	13年 1月期	12,000	13年 7月期	2,042 億円	27	商業/オフィス
8986	日本賃貸住宅	76,200 円	-3.5%	+57.9%	+105.7%	1,014 億円	1,325	12年 9月期	1,450	13年 3月期	1,562 億円	177	住宅
3240	野村不動産レジデンシャル	603,000 円	-4.9%	+26.5%	+39.4%	910 億円	12,424	12年 11月期	12,100	13年 5月期	1,497 億円	151	住宅
3263	大和ハウスリート	730,000 円	-9.5%	-	-	894 億円	7,278	13年 2月期	15,400	13年 8月期	1,170 億円	25	物流/商業
8956	プレミア	451,500 円	-11.6%	+55.4%	+49.3%	888 億円	10,084	12年 10月期	10,000	13年 4月期	1,965 億円	54	オフィス/住宅
8982	トップリート	522,000 円	-5.9%	+40.7%	+15.6%	809 億円	12,912	12年 10月期	11,500	13年 4月期	1,855 億円	19	オフィス/商業他
8973	積水ハウス・SI	497,500 円	-6.7%	+36.7%	+55.0%	788 億円	10,351	12年 9月期	10,430	13年 3月期	1,287 億円	77	住宅/商業
8966	平和不動産リート	80,200 円	-12.5%	+45.0%	+66.2%	637 億円	1,560	12年 11月期	1,640	13年 5月期	1,382 億円	91	住宅/オフィス他
8958	グローバル・ワン不動産	658,000 円	-7.5%	+37.4%	+19.4%	637 億円	13,138	12年 9月期	14,400	13年 3月期	1,569 億円	9	オフィス
8977	阪急リート	644,000 円	-1.4%	+61.2%	+64.3%	549 億円	12,228	12年 11月期	11,500	13年 5月期	1,161 億円	16	商業/オフィス他
8975	いちご不動産	63,800 円	-7.5%	+49.6%	+76.0%	537 億円	1,387	12年 10月期	1,420	13年 4月期	1,043 億円	66	オフィス/住宅他
3282	コンフォリア・レジデンシャル	719,000 円	-15.2%	-	-	484 億円	15,440	13年 7月期	15,380	14年 1月期	712 億円	53	住宅
3227	MIDリート	259,800 円	-8.2%	+24.0%	+17.1%	477 億円	7,210	12年 12月期	7,210	13年 6月期	1,600 億円	11	オフィス/商業
8979	スターツプロシード	185,500 円	-0.3%	+55.4%	+65.6%	200 億円	3,998	12年 10月期	4,020	13年 4月期	382 億円	76	住宅
8963	インヴァインシブル	12,880 円	-3.1%	+102.8%	+91.4%	173 億円	117	12年 12月期	200	13年 6月期	771 億円	78	住宅/オフィス他
3278	ケネディクス・レジデンシャル	219,000 円	-3.7%	+25.9%	+20.4%	165 億円	6,145	13年 1月期	5,300	13年 7月期	304 億円	20	住宅
TOTAL						70,947 億円					100,068 億円	2,253 物件	

(出所) 投資法人ウェブサイト、Bloomberg

(注1) 上場後第1期の決算発表を経ていない投資法人の分配金については、上場後第1期の予想分配金を「直近実績」欄に、翌期の予想分配金を「次期予想」欄に記載  
分配金に利益超過分配金を含む場合、利益超過分配金を含まない金額を括弧内に記載

(注2) 資産規模は保有物件の取得価格合計

一般社団法人不動産証券化協会（担当：村上） TEL: 03-3505-8001 Email: [murakami@ares.or.jp](mailto:murakami@ares.or.jp)

本レポートは J-REIT 市場についての情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を意図するものではありません。また、レポートに記載された内容等は作成時点のものであり、正確性・完全性を保証するものではなく、今後予告なく修正・変更されることがあります。